LE POINT EN RECHERCHE

Avril 2002 Série socio-économique numéro 105

RATTRAPAGE ÉCONERGÉTIQUE D'UNE VILLE : GUIDE PROPOSANT AUX MUNICIPALITÉS DES MOYENS DE METTRE EN ŒUVRE UN PROGRAMME DE RATTRAPAGE DES BÂTIMENTS

Introduction

Les administrations municipales gèrent directement environ 5 % des bâtiments du Canada, dont des stades de hockey, des complexes de bureaux, des logements sociaux, des bibliothèques et des centres communautaires, ce qui totalise une superficie de 20 millions m^2 et des frais de fonctionnement de plus d'un milliard de dollars, dont des coûts de 280 millions de dollars pour l'eau et l'énergie.

Le rattrapage éconergétique des bâtiments peut réduire ces coûts d'au moins 20 % grâce à l'apport d'améliorations à l'infrastructure et aux méthodes d'exploitation et de gestion. Dans la plupart des régions, ces améliorations peuvent se traduire par une réduction substantielle des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de gaz acides.

Sur le territoire des municipalités canadiennes, on trouve de nombreux autres bâtiments appartenant à des particuliers ou à des organismes des secteur public ou privé. Ces bâtiments présentent également un potentiel important de réduction des émissions et de la consommation d'énergie. Les municipalités peuvent influencer, aider, orienter et motiver les propriétaires de ces bâtiments pour que se réalisent ces économies potentielles.

Le rattrapage éconergétique des bâtiments devrait suivre un processus comportant les étapes suivantes :

- Vérification de l'efficacité énergétique – examen d'un bâtiment et de la façon dont il utilise l'énergie, d'où la détermination des mesures pertinentes à prendre;
- Mise en oeuvre – mise en œuvre des mesures, dont l'ingénierie, la gestion de projet, la sous-traitance et la mise en service;
- Suivi – contrôle et suivi des économies d'énergie pour s'assurer qu'elles se réalisent comme prévu et qu'elles perdurent.

Le processus VMS et les étapes sur lequel il repose sont exposés en détail dans le manuel.

Avant de rédiger le manuel, les auteurs ont examiné plus de 35 programmes municipaux de rattrapage éconergétique en Amérique du Nord. Ils en ont examiné plus en détail quatre d'entre eux, puis ils ont dégagé des études de cas. Le manuel repose sur cette mine de renseignements.

La portée et les méthodes d'application du programme

La détermination de la portée du programme est une décision cruciale à prendre dans la planification et l'élaboration d'un programme de rattrapage éconergétique des bâtiments. On peut classer les bâtiments selon les catégories suivantes :

- Propriété (municipalité, secteur public, secteur privé, particulier)
- Mode d'utilisation ou d'occupation (établissement, commerce, industrie, résidence)
- Taille (petite ou grande superficie)

Certaines municipalités s'attaquent d'abord à leurs propres bâtiments par souci de facilité, ce qui leur offre une vaste gammes de types de bâtiments et leur permet d'élaborer des processus et de constituer un effectif ayant les compétences voulues. D'autres municipalités visent à réduire la consommation d'énergie dans tous les bâtiments situés sur leur territoire. On peut concevoir des programmes de rattrapage éconergétique visant n'importe quel groupe ou type de bâtiments sur un territoire municipal donné.

62784

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

On peut gérer et/ou réaliser une réhabilitation thermique à l'aide de plusieurs méthodes, dont les suivantes :

- Ressources internes
- Entreprises de gestion énergétique
- Directeur de programme de l'extérieur
- Bénévoles

La méthode retenue pour entreprendre ou réaliser un rattrapage éconergétique constitue une partie intégrante de la décision à prendre sur la portée du programme. Le personnel municipal se bornera-t-il à assurer la gestion et la promotion du programme ou s'occupera-t-il de l'ingénierie et de la gestion complètes du projet? Fera-t-on appel à des bénévoles? Confiera-t-on la conception des projets et la gestion de la construction à des fonctionnaires municipaux ou à des experts-conseils? En raison de la diversité dans les modes de propriété et dans les types et les tailles de bâtiments, le programme devra probablement comprendre plusieurs options afin de cibler chaque secteur de l'ensemble du parc de bâtiments.

Exigences en matière de personnel - Compétences

Les compétences requises pour gérer un programme municipal de rattrapage éconergétique sont très vastes, mais celles qui sont indispensables touchent les domaines suivants :

- **Politique** : Rédaction de rapports, recommandation de politiques et capacité de faire des présentations devant le conseil municipal, le grand public, les médias et les dépositaires d'enjeux.
- **Marketing** : Préparation et exécution d'un plan de marketing, préparation de documents de marketing, établissement de contacts directs avec le marché, intégration des efforts de marketing à d'autres efforts et obtention de la reconnaissance publique des efforts déployés par des personnes et des organismes.
- **Technique** : Capacité de comprendre les questions techniques touchant le rattrapage éconergétique des bâtiments, capacité de choisir des conseillers et des experts-conseils externes et capacité de s'assurer que les travaux de rattrapage éconergétique répondent à des normes précises.
- **Coordination** : Collaboration avec d'autres services municipaux, y compris avec le service des bâtiments, le contentieux, les relations publiques et les travaux publics.

Obtention des fonds nécessaires

Le financement se divise en deux catégories de fonds :

- Les fonds d'habilitation permettant d'établir et d'assurer l'administration du programme et de verser des honoraires aux spécialistes juridiques, financiers et techniques externes;
- Les fonds de financement permettant d'accorder des subventions ou des prêts aux propriétaires de bâtiments pour qu'ils exécutent des travaux de rattrapage éconergétique.

En guise de fonds d'habilitation, la municipalité peut confier à des employés l'administration du programme et leur procurer des locaux à cette fin. Les autres sources de fonds d'habilitation possibles sont les suivantes :

- Services publics partenaires
- Ordres supérieurs de gouvernement
- Associations d'entreprises d'amélioration de l'efficacité thermique
- Associations municipales
- Établissements financiers altruistes
- Fonds d'investissement réservé à l'amélioration de l'efficacité thermique

La mise en œuvre d'un programme de rattrapage éconergétique des bâtiments municipaux repose sur un principe fondamental.

Principe du financement des travaux de rattrapage éconergétique

Les travaux de rattrapage éconergétique ne consomment aucuns capitaux internes, mais ils génèrent suffisamment d'économies pour rembourser tout investissement, d'où la constitution de fonds pouvant servir à d'autres fins.

Le même principe s'applique à la mise en œuvre d'un programme de rattrapage éconergétique d'autres bâtiments des secteurs public et privé.

Établissement de partenariats

L'établissement de partenariats permet d'assurer le respect des besoins de la collectivité dans les projets et contribue à maintenir le dynamisme et l'enthousiasme nécessaires pour surmonter les difficultés et les reculs inévitables. Les partenaires peuvent apporter une contribution financière, administrative ou politique ou agir en tant qu'agents

d'information ou de liaison. Voici quelques-uns des partenaires possibles énoncés dans le guide :

Services publics - Les services publics ont beaucoup à gagner dans leur collectivité. Ils sont généralement disposés à contribuer aux activités touchant leur domaine, y compris à participer à des programmes sous forme d'aide administrative ou financière ou à y contribuer. De plus, ils communiquent régulièrement avec leurs clients par leurs factures mensuelles ou bimensuelles. En outre, certains services publics administrent d'imposants programmes de gestion axée sur la demande qui peuvent compléter un programme municipal de rattrapage énergétique.

Ordres supérieurs de gouvernement - Le gouvernement fédéral offre de nombreux programmes aux municipalités pour leur permettre de procéder au rattrapage énergétique de leurs bâtiments. Il peut s'agir de programmes touchant l'énergie offerts par Ressources naturelles Canada, de programmes environnementaux offerts par Environnement Canada, d'incitatifs fiscaux offerts par l'Agence canadienne des douanes et du revenu ou de programmes généraux tels que le programme Travaux d'infrastructure Canada.

Les administrations provinciales et territoriales sont dotées d'un ministère de l'Énergie ou d'un ministère de l'Environnement. Ces organismes visent à réduire la consommation d'énergie sur leur territoire et offrent certains types de programmes pour y parvenir. S'ils se sont montrés plutôt inactifs dans les années 1990, l'évolution de la situation de l'énergie les ramènera bientôt sur la scène.

Entrepreneurs en services énergétiques - La raison d'être des entreprises de services énergétiques (ESÉ) consiste à trouver et à mettre en œuvre des solutions à long terme aux problèmes de gestion de l'énergie dans les établissements commerciaux, industriels et institutionnels. La réduction des coûts d'exploitation et de rattrapage énergétique sont offerts aux propriétaires de ces établissements en échange d'une partie des économies en résultant. Ces propriétaires signent des marchés de services énergétiques sans mise de fonds de leur part et laissent porter à l'ESÉ tout le risque d'un échec du programme.

Fédération canadienne des municipalités (FCM) - La FCM propose aux administrations municipales de suivre un processus en huit étapes pour entreprendre un programme de rattrapage complet des bâtiments municipaux. Le Guide des collectivités durables : Amélioration énergétique des bâtiments municipaux fournit de l'aide détaillée à l'intention des employés municipaux pour obtenir l'appui de la haute direction et du conseil, évaluer les renseignements et la consommation d'énergie actuelle, décider des options de financement et de mise en œuvre qui leur conviennent le mieux, établir un dossier d'étude en vue d'un programme de rattrapage complet, et aller de l'avant avec la mise en œuvre et la vérification des économies. Le Guide fournit des gabarits, des documents modèles ainsi qu'un manuel de ressources détaillé. La FCM offre trois ateliers de formation à l'intention des administrations municipales : il y est question de planification stratégique de l'énergie, des occasions qui se présentent dans le domaine de l'énergie, ainsi que de contrôle et de vérification. Le Guide des collectivités durables s'obtient auprès de la FCM, tout comme les calendriers des ateliers courants.

En 1997, la Fédération canadienne des municipalités s'est associée à la campagne Partenaires dans la protection du climat MC (PPC) du Conseil international pour les initiatives écologiques locales (ICLEI). Cette association s'appelle désormais Partenaires dans la protection du climat.

Le but de ce programme né d'une fusion consiste à aider les administrations municipales canadiennes à élaborer et à mettre en œuvre des plans d'action sur le climat local. La FCM agira en tant que partenaire politique du PPC et assumera la responsabilité de toutes les relations officielles avec le gouvernement fédéral canadien et celle de la formulation de la politique fédérale sur le climat touchant les administrations locales. L'ICLEI agira en tant que partenaire technique, se chargeant de l'orientation des activités, dont l'élaboration de logiciels, de manuels techniques, de matériel de formation et de protocoles de compte rendu, ainsi que des activités de gestion, de contrôle et de vérification des questions énergétiques.

Attentes du public à l'égard des entreprises de gestion énergétique

Si une municipalité dresse une liste d'entreprises autorisées ou recommandées pour les travaux de rattrapage énergétique et qu'elle offre cette liste aux participants au programme, le public s'attend à ce que toutes ces entreprises répondent à des critères précis qui assurent la qualité de leurs travaux. Parmi les critères requis, mentionnons les suivants :

- Respect des normes municipales et/ou provinciales en matière de permis;
- Niveau d'expérience suffisant dans les services offerts;
- Employés qualifiés seulement;
- Perfectionnement régulier des compétences des employés offert par l'entreprise pour assurer leur mise à jour;
- Antécédents satisfaisants en prestation du service ou du produit en question dans les délais impartis, au prix convenu et à un niveau de qualité satisfaisant;
- Maintien d'une assurance en responsabilité civile, contre les dommages matériels et contre l'interruption de service à un niveau de protection correspondant à la valeur des travaux entrepris et à la valeur de l'actif possible.

Il faut effectuer une mise à jour et un contrôle réguliers de cette liste. Une partie de ce contrôle consistera à consigner les plaintes des clients et leur résolution finale. Afin que les différends se règlent, la municipalité peut offrir un processus de médiation ou d'arbitrage.

Promotion du programme

La création d'un programme de rattrapage éconergétique réputé et dont le nom devient un symbole évocateur aux yeux du public risque davantage d'être couronné de succès qu'un autre dont le nom n'est connu que de quelques fonctionnaires municipaux. Les participants éventuels veulent être persuadés que le programme est une entreprise légitime dont ils peuvent tirer des avantages s'ils y prennent part.

Dès que l'on sait que le programme verra le jour, on a intérêt à en prévoir le lancement officiel. Conviez les médias à assister à l'inauguration pour y voir le maire ou d'autres personnalités locales « couper le ruban ». Invitez également tous ceux qui ont participé au processus de planification ainsi que les clients et partenaires actuels et éventuels.

Tout programme de rattrapage éconergétique des bâtiments municipaux peut tirer d'immenses avantages en faisant appel à un ou plusieurs champions parmi la municipalité. Ces champions dirigeront les débats sur l'élaboration du programme au cours des réunions des conseillers municipaux, agiront comme porte-parole au cours d'assemblées publiques et pourront même participer à la promotion du programme auprès de clients importants. On peut également recruter des champions pour le programme parmi le grand public en visant des personnes connues dans un domaine compatible avec les buts et les objectifs du programme.

Suivi des économies d'énergie

Tout programme nécessite un processus clair de suivi des économies d'énergie pour chaque projet. Certains projets peuvent fonctionner d'après le calcul des économies prévues, mais cette méthode n'est pas assez précise pour déterminer l'ampleur des économies en coûts d'énergie à rembourser à une ESE ou à un fonds de crédits renouvelables. De plus, les économies d'énergie tendent à décroître avec le temps, car d'autres priorités font négliger les bonnes pratiques de gestion de l'énergie. Pour contrer cette négligence, il faut contrôler et surveiller régulièrement la consommation d'énergie puis en examiner les résultats.

Le Guide intégral

L'exemplaire du Guide intégral intitulé *Rattrapage éconergétique d'une ville* peut être téléchargé du site Web de la SCHL à l'adresse ci-dessous :

Directeur de projet à la SCHL : Brian Eames

Remerciements: Alison Babcock, Glenys Babcock, Bob Bach, Rob Kerr, Marjorie Lamb, Jack Layton, Laura Weinberg

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.cmhc-schl.gc.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

61170